

Bebauungsplan Nr. 58/38 für das Gebiet Waldpforte 102 - 172; Hainbuchenweg 1 - 63 und 2 - 28, 38 - 60; Föhrenweg 5 - 7, 13 - 15, 21 - 23, 29 - 31, 37 - 43, 49 - 51, 57 - 59, 67 - 69, 75 - 77, 83 - 85, 91 - 93, 99 - 101 und 2 - 44; Eichenweg 1 - 31 und 2 - 28; Ahornweg 5 - 15 und 2 - 12; Am Herrschaftswald 1 - 83, 93 - 155 und 84 - 162; Hainbuchenhof 1a und 11; Föhrenhof 1a - 14; Eichenhof 1a; Ahornhof 2a; Eschenhof 1a und 11; Rottannenweg 1a - 63 und 2 - 36, 40 - 68; Märker Querschlag 31 - 73 und 30 - 66; Weißtannenweg 2 - 22 und 1 - 19; Staudenweg 26a; Neueichwaldstraße 27 - 29 und 2 - 44; Waldmeisterhof 1a; Langer Schlag 91 - 127; Siebseeweg 45 - 47 und 44 - 46; Soldatenweg 109 - 135 und 108 - 138; Anemonenweg 43 - 63 und 42 - 52; Flst.-Nr. 17 319/22 und 17 319/44.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das Gebiet Waldpforte 102 - 172; Hainbuchenweg 1 - 63 und 2 - 28, 38 - 60; Föhrenweg 5 - 7, 13 - 15, 21 - 23, 29 - 31, 37 - 43, 49 - 51, 57 - 59, 67 - 69, 75 - 77, 83 - 85, 91 - 93, 99 - 101 und 2 - 44; Eichenweg 1 - 31 und 2 - 28; Ahornweg 5 - 15 und 2 - 12; Am Herrschaftswald 1 - 83, 93 - 155 und 84 - 162; Hainbuchenhof 1a und 11; Föhrenhof 1a - 14; Eichenhof 1a; Ahornhof 2a; Eschenhof 1a und 11; Rottannenweg 1a - 63 und 2 - 36, 40 - 68; Märker Querschlag 31 - 73 und 30 - 66; Weißtannenweg 2 - 22 und 1 - 19; Staudenweg 26a; Neueichwaldstraße 27 - 29 und 2 - 44; Waldmeisterhof 1a; Langer Schlag 91 - 127; Siebseeweg 45 - 47 und 44 - 46; Soldatenweg 109 - 135 und 108 - 138; Anemonenweg 43 - 63 und 42 - 52; Flst.-Nr. 17 319/22 und 17 319/44. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist dieses Gebiet

1. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30. 11. 1977 zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption zur Siedlungsverdichtung.
2. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 11.04.1978 zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 58/38.

Die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung wird bezüglich Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht. Es soll deshalb den Eigentümern im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Wohngebäude zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten. Die harmonische Einbindung solcher Erweiterungen und Neubauten in das jeweils typische Siedlungsbild soll durch detaillierte Festsetzungen gewährleistet werden. Dabei kann es sich sowohl um eine 1 bis 1 1/2-geschossige, wie auch eine 2-geschossige Bebauung handeln. Entscheidend ist, welcher Baubestand vorliegt und ob städtebauliche Gründe eine Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen als erforderlich oder wünschenswert erscheinen lassen.

Wenn für die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichneten Grundstücke die - in den separaten schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - geforderten Voraussetzungen erfüllt sind, können diese Grundstücke geteilt und entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen mit einer rückwärtigen Zweitbebauung versehen werden.

Eine Voraussetzung für eine solche Zweitbebauung ist die Einhaltung bestimmter Mindestabstände zwischen Vorder- und Rückgebäude. Die Festsetzung dieser Mindestabstände soll, in Ergänzung mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Erhalt oder die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert sichern helfen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten der schriftlichen Festsetzungen 1.1 öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast).

Auf den Grundstücken Föhrenweg 2 und Eichenweg 2 ist eine Zweitbebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst-Nr. 17 400/1 bzw. 17 390/30 dazu erworben werden. Dabei hat die Grundstücksteilung so zu erfolgen, daß ein Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen stattfindet.

Für das Grundstück Rottannenweg 41 ist eine rückwärtige Bebauung entsprechend den Festsetzungen C nicht vorgesehen, da die auf diesem Grundstück bestehende Kapelle erhalten werden sollte.

Bis auf eine geringfügige Verbreiterung eines Teilstückes des öffentlichen Verbindungsweges zwischen Neueichwaldstraße und Weißtannenweg von 3.00 m auf 4.00 m, sind entgegen früheren Absichten keine Straßenverbreiterungen mehr vorgesehen. Entscheidend wird die Abkehr vom ursprünglichen Verkehrserschließungskonzept dadurch bestimmt, daß eine Veränderung der "gewachsenen" Straßenbreiten, zumindest einen starken Eingriff in das von der Anlage her meist harmonische Gesamtbild des Planungsgebietes zur Folge hätte. Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 30.11. 1977 ist aber gerade der Erhalt des typischen Charakters der Siedlungen das erklärte städtebauliche Ziel.

Auch die Schaffung offener Vorgartenzonen, wie sie im Bebauungsplan ausgewiesen sind, sollen als ergänzende Maßnahmen diese planerische Absicht zur Geltung bringen.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d. h. es sind auf dem Grundstück je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d. h. um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, müssen die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete umgewandelt werden.

Bei bereits bestehender Reichsheimstätteneigenschaft soll diese beibehalten - und auch auf den abgetrennten Grundstücksteil übertragen werden.

Baben.